



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1399

Prot. n. Prot. n. 177/MLA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "legge provinciale per il governo del territorio" - art. 70, comma 2, lettera c) - Ricorso prot. n. S013/100573/2016/2.4, di data 29 febbraio 2016, riguardante le pp.ff. 224/1 - 224/2 - 224/3 - 224/4 - 224/5 - 224/6 - 224/7 - 224/9 - 224/10 in C.C. VEZZANO (Vallelaghi), dei Signori Toller Paolo, Frazione Fraveggio - Vallelaghi e Poli Sergio di Trento - (progettista ing. Giovannini David) - ACCOGLIMENTO CONDIZIONATO - (ricorso n. 7/16R) - prot. 177/2016mla.

Il giorno **19 Agosto 2016** ad ore **09:10** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

UGO ROSSI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

ALESSANDRO OLIVI
CARLO DALDOSS
SARA FERRARI
TIZIANO MELLARINI

Assenti:

ASSESSORE

MICHELE DALLAPICCOLA
MAURO GILMOZZI
LUCA ZENI

Assiste:

LA DIRIGENTE

PATRIZIA GENTILE

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

in data 12 agosto 2015 è entrata in vigore la legge provinciale promulgata il 4 agosto 2015, n. 15 “*legge provinciale per il governo del territorio*”, che rappresenta una legge di revisione della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e ss.mm.. L’articolo 70 “*ricorsi e annullamento delle autorizzazioni paesaggistiche*”, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio, stabilisce che, avverso i provvedimenti delle Commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio delle Comunità di Valle (CPC) previsti dall’articolo 64, comma 2, della medesima legge, gli interessati possono proporre ricorso alla Giunta provinciale.

In data 29 febbraio 2016, è stato proposto ricorso alla Giunta provinciale, avverso il provvedimento di autorizzazione paesaggistica con condizioni, espresso dalla Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità della Valle dei Laghi in data 3 febbraio 2016, relativamente al Piano di lottizzazione a scopi edificatori residenziali - Mantenimento orientamento e tipologia delle falde di copertura come da progetto, nonché realizzazione delle tettoie di copertura dei posti auto esterni - sulle pp.ff. 224/1 - 224/2 - 224/3 - 224/4 - 224/5 - 224/6 - 224/7 - 224/9 - 224/10 in C.C. Vezzano (Vallelaghi).

Il ricorso in esame riguarda la proposta progettuale, volta ad ottenere l’autorizzazione di tutela del paesaggio, per il Piano di Lottizzazione a scopi edificatori residenziali di alcuni lotti di terreno situati nella periferia sud dell’abitato di Vezzano, nella Comunità territoriale della Valle dei Laghi. Si tratta di un piccolo contesto di tipo rurale posto all’interno di un ambito edificato per lo più con volumi di modeste dimensioni mono o bi-familiari e da qualche edificio a schiera o produttivo. L’area fa parte di una porzione di territorio nel complesso antropizzata, ma che conserva ancora degli aspetti naturali, come aree coltivate e piccole porzioni boscate che si inseriscono all’interno di ambiti edificati più o meno intensamente. Essa è collocata poco all’interno rispetto all’asse viabilistico principale che attraversa l’abitato di Vezzano. Lo sviluppo edilizio dell’area è avvenuto in tempi successivi, per cui le caratteristiche architettoniche dei fabbricati sono abbastanza variegata e disomogenee, con coperture a capanna o a padiglione, con orientamento e inclinazione delle falde variabile, fino a volumi che presentano copertura a tetto piano. L’area oggetto di intervento è classificata dal PRG comunale come zona residenziale di nuova espansione con vincolo di lottizzazione e cessione di aree al Comune e area per nuovi servizi pubblici. Il lotto su cui viene prevista l’edificazione viene suddiviso in due ambiti distinti: l’ambito A destinato all’edificazione residenziale, l’ambito B utilizzato come spazi di sosta e viabilità interna di accesso. Per quanto riguarda la strada di accesso si prevede un nuovo sistema viario che, partendo dalla vicina Strada Statale n. 45 bis della Gardesana Occidentale, supera la roggia che corre lungo il limite dell’area e raggiunge l’ambito B, dove verranno collocati gli spazi parcheggio e da dove si potranno raggiungere le singole proprietà. Sull’ambito A è prevista la realizzazione di tre edifici, orientati in modo da sfruttare gli apporti solari per garantire una ottimale prestazione energetica dei volumi, con possibilità di collocare in falda sia pannelli solari che fotovoltaici. La posizione sfalsata degli edifici è stata pensata per garantire un affaccio libero per ogni edificio, ridurre al minimo l’ombreggiamento reciproco, garantire gli opportuni apporti solari, sfruttare al meglio la morfologia dei lotti. Le dimensioni e l’altezza vengono determinate in modo da non creare dei fuori scala rispetto agli immobili adiacenti. I materiali previsti nell’abaco sono pensati per rendere omogenee le scelte dei singoli immobili e omogeneizzare il carattere architettonico dell’intervento, senza creare disomogeneità rispetto al contesto. Sul fronte verso il nuovo parcheggio e la nuova stradina di accesso (nord-ovest), è prevista la realizzazione di una tettoia per ogni fabbricato (a falda unica) per la realizzazione di spazi di sosta pertinenziali coperti. Lungo il perimetro di ogni singola costruzione sono previsti dei camminamenti pedonali pavimentati, tutto il resto del lotto, all’infuori degli spazi carrabili pavimentati, sono mantenuti a verde privato destinato a giardino/orto. Non sono previsti interrati per evitare interferenze sulla falda acquifera.

Dal punto di vista normativo, il Piano urbanistico provinciale classifica l’area tra sottoposte al vincolo della tutela ambientale, senza indicazione di una zonizzazione specifica (zona bianca -

valgono in questo caso le previsioni dello strumento urbanistico comunale). La carta del paesaggio la ricomprende negli ambiti elementari di paesaggio in aree rurali. Sia per il PGUAP che per la carta di sintesi geologica non vengono riscontrate problematiche particolari sotto il profilo idrogeologico. Per il PRG comunale il sito ricade in area di tutela ambientale, in area residenziale di nuova espansione con vincolo di lottizzazione e cessione di aree al Comune (ambito A) - area per nuovi servizi pubblici (ambito B).

La Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità della Valle dei Laghi (CPC), richiamate le norme provinciali concernenti la tutela paesaggistico-ambientale, le indicazioni della carta del paesaggio e le relative linee guida del PUP, i criteri di tutela ambientale, ha concesso l'autorizzazione al Piano di Lottizzazione con le seguenti prescrizioni e in sintesi per i sottoriportati motivi:

- la proposta si riferisce ad un Piano di lottizzazione a fini residenziali, nella frazione di Vezzano del Comune amministrativo di Valledlaghi, un contesto semipianeggiante adiacente all'edificio dell'A.P.T, caratterizzato dalla presenza di aree aventi destinazione urbanistica diversa, quali agricole di rilevanza locale, verde privato da tutelare, boschive e residenziali di completamento.

La lottizzazione si articola su ambiti distinti, uno destinato alla viabilità interna e parcheggi pubblici e un altro alla edificazione di tre edifici a destinazione residenziale disposti su tre piani, senza la possibilità di realizzare piani interrati per la presenza della falda acquifera.

L'area destinata a parcheggio e viabilità interna dovrà essere comunque oggetto di specifica progettazione esecutiva e quindi l'autorizzazione riguarda esclusivamente la predisposizione di massima dell'area.

In considerazione dell'assetto insediativo di zona e delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del tessuto edilizio esistente, l'autorizzazione del Piano di lottizzazione è soggetta alle seguenti prescrizioni, atte ad assicurare un coerente inserimento paesaggistico ed insediativo nel contesto in esame:

- 1) l'orientamento delle falde di copertura degli edifici (lato maggiore della falda) sia parallelo all'asse della valle, con direzione nord-sud;
- 2) la copertura di entrambi gli edifici venga realizzata a doppia falda tradizionale con pendenza minima del 35%;
- 3) non vengano realizzate le tettoie di copertura dei posti auto esterni sul fronte ovest dei nuovi edifici;
- 4) gli accessi, i parcheggi ed i percorsi pedonali dovranno rispettare le specifiche normative di legge;
- 5) in sede di valutazione dei singoli progetti definitivi degli edifici, la Commissione si riserva la facoltà di chiedere ulteriori modifiche sia di carattere formale che relative all'uso dei materiali, che saranno ritenute indispensabili in ragione del maggior grado di dettaglio, per garantire un inserimento paesaggistico ottimale.

I proponenti, avverso tale provvedimento di autorizzazione con condizioni, hanno opposto ricorso alla Giunta provinciale, in sintesi per le seguenti ragioni:

- l'orientamento degli edifici, previsti con allineamento secondo l'asse eliometrico, è dettato principalmente da motivi legati alla prestazione energetica degli apporti solari e il conseguente posizionamento in falda sia di pannelli solari che fotovoltaici. L'articolo 88 della l.p. 1/2008 richiede il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione-rigenerazione per soddisfare almeno il 50 % dei fabbisogni di acqua calda per usi igienico-sanitari e almeno il 20 % per il riscaldamento dell'edificio per la produzione di energia elettrica. La prescrizione di cui al punto 1 è limitante per quel che concerne l'utilizzo di fonti rinnovabili per i fabbisogni energetici dovuti all'apporto solare per raggiungere gli obiettivi previsti dalle norme attuali. Le coperture dei fabbricati limitrofi alla lottizzazione presentano geometrie ed orientamenti di vario genere;

- relativamente alla seconda prescrizione risulta difficile comprendere cosa si intenda per entrambi gli edifici, posto che le costruzioni sono tre in previsione all'interno della lottizzazione. Inoltre la pendenza delle falde del 35 %, unita al loro orientamento lungo il fronte maggiore dei fabbricati

composti da tre livelli, non consente di sfruttare totalmente la potenzialità edificatoria dei lotti, rischiando di compromettere lo sfruttamento di gran parte del sottotetto;

- in merito alla non realizzazione delle tettoie di copertura dei posti auto esterni sul fronte ovest dei nuovi edifici, si osserva che nel provvedimento si rileva l'impossibilità di realizzare interrati per la presenza della falda acquifera. In alternativa alle autorimesse interrate si chiede pertanto la possibilità di realizzare degli spazi coperti per il ricovero degli automezzi;

- l'articolo 9, comma 5 bis del decreto 192/2005 precisa che le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e gli Enti locali, considerano nelle normative e negli strumenti urbanistici di competenza le norme contenute nel decreto, ponendo particolare attenzione alle soluzioni tecniche e tipologiche volte allo sfruttamento razionale dell'energia e all'uso di fonti rinnovabili, con indicazioni all'orientamento e alla conformazione degli edifici per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare e con particolare cura nel non penalizzare, in termini di volume edificabile, le scelte conseguenti.

Viene richiesto pertanto l'annullamento delle sole prime tre prescrizioni contenute nel provvedimento della CPC della Valle dei Laghi.

L'articolo 70, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio (l.p. 15/2015) precedentemente richiamato, stabilisce che avverso i provvedimenti definitivi dei vari Organi di tutela del paesaggio gli interessati possono proporre, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione dei provvedimenti stessi, ricorso alla Giunta provinciale che si esprime entro 90 giorni (c. 4) dalla data di presentazione dell'istanza di ricorso o della ulteriore documentazione richiesta. Il comma 4, del medesimo articolo della l.p. 15/2015, dispone inoltre che la Giunta provinciale si esprime sui ricorsi presentati, sentito il parere della Struttura provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota prot. n. S013/241303320/2016/2.4 (7/16R), di data 4 agosto 2016, ha espresso in merito il seguente parere: ".....il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha affrontato la questione con grande attenzione, verificando in particolare lo stato dei luoghi e valutando la rilevanza paesaggistica degli elementi oggetto di contenzioso, oltre che gli altri aspetti evidenziati nel provvedimento impugnato. In merito osserva che:

- in relazione alla prescrizione n. 1 del provvedimento della CPC (quella relativa all'orientamento delle falde di copertura dei nuovi edifici con direzione nord-sud), questa Struttura ha effettuato degli ulteriori accertamenti sul reale stato dei luoghi, chiedendo al progettista di fornire elementi di dettaglio (documentazione fotografica panoramica e planivolumetrico generale di inquadramento dell'area e delle costruzioni esistenti), atti a consentire una valutazione più approfondita del contesto e della questione. Tale documentazione ha evidenziato una situazione edilizia talmente variegata e disomogenea che effettivamente risulta difficile individuare un orientamento ed una tipologia costruttiva prevalenti o preponderanti su tutte le altre. Nella fattispecie, i tre nuovi edifici oggetto d'esame risulteranno inseriti in un ambito al cui contorno sono presenti dei fabbricati a copertura piana, ad un solo spiovente e a due spioventi con orientamenti non perfettamente paralleli tra di loro. A fronte di una situazione così disorganica del contesto e delle finalità di ottimale sfruttamento dell'energia eliotermica e fotovoltaica che impongono orientamenti preferibilmente lungo gli assi di maggiore soleggiamento, si ritiene che, in considerazione dell'edificio esistente, all'interno del quale verrebbe ad inserirsi l'intervento proposto, già caratterizzato da una successione temporale di volumi con diverse forme e funzioni, le osservazioni espresse dai proponenti a sostegno dell'orientamento delle falde di copertura volte ad ottimizzare la captazione dell'irraggiamento solare, possano essere considerate condivisibili, in quanto la loro ammissibilità non andrebbe a snaturare in maniera evidente le caratteristiche già polimorfe del contesto. Per questi aspetti si ritiene pertanto che la prescrizione n. 1 possa essere superata e annullata;

- per quanto riguarda la prescrizione n. 2 del medesimo provvedimento della CPC (quella riguardante la realizzazione di falde di copertura tradizionali con pendenza del 35%), si osserva come nella maggior parte degli edifici limitrofi, laddove presentino una copertura a spioventi,

l'inclinazione delle falde sia mediamente sempre di tipo tradizionale, con inclinazioni superiori al 35%. L'inclinazione delle falde prevista dalle indicazioni progettuali di massima del piano di lottizzazione, seppur non specificata sulle sezioni, è stimabile nell'ordine del 25%. Un aumento della pendenza al 35% non comporterà comunque un impedimento allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie dei lotti, ad un ottimale sfruttamento degli apporti solari, né un razionale e compatibile sfruttamento ai fini abitativi delle parti di sottotetto di ogni singolo edificio. Per questo aspetto, si ritiene che anche con l'orientamento delle falde di copertura previsto dal progetto, sia necessario garantire una conformazione delle coperture più congrua e coerente con le inclinazioni prevalenti del contesto e con la tradizione locale a cui i criteri di tutela del PUP indicano di riferirsi, per migliorare l'ambientazione delle nuove costruzioni. La prescrizione della CPC va pertanto confermata;

- per quanto concerne infine la terza prescrizione della CPC (quella riguardante la non realizzazione delle tettoie di copertura dei posti auto esterni sul fronte ovest dei nuovi edifici), questa Struttura osserva che, vista l'impossibilità di realizzare autorimesse interrato a causa delle problematiche idrogeologiche di falda presenti sull'area, sia oggettivamente condivisibile e comprensibile la richiesta di trovare comunque degli spazi di sosta coperti all'interno dei quali ricoverare gli autoveicoli di ogni volume edilizio in maniera ordinata e protetta. Dal punto di vista paesaggistico appare alquanto difficile stabilire - sulla base della scarsa documentazione tecnico-progettuale, priva di contenuti tecnico-architettonici, prodotta all'interno del progetto del piano di lottizzazione - se tali tettoie possano determinare delle effettive criticità o impatti sotto il profilo paesaggistico. In termini generali quindi non si può escludere a priori la possibilità di realizzare delle tettoie destinate al ricovero degli automezzi. Certamente tale inserimento andrà studiato in maniera organica all'interno della composizione architettonica di ogni singolo progetto, non previste in maniera così semplicistica e rigidamente omogenea come indicato sugli elaborati in esame. Per questi aspetti si ritiene di non poter escludere la realizzazione di tettoie per la protezione degli autoveicoli, purché esse rientrino in una composizione organica e studiata del disegno complessivo di ogni singolo edificio della lottizzazione.

A fronte di tutto ciò, dall'analisi del progetto, dei motivi a sostegno del ricorso e delle argomentazioni contenute nel provvedimento della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità della Valle dei Laghi (CPC) oltre che di una attenta disamina dello stato dei luoghi, questo Servizio - alla luce delle argomentazioni espresse nelle premesse, ritiene che l'orientamento delle falde di copertura proposte dal progetto sia comunque accettabile e sostanzialmente compatibile con i caratteri ambientali, edilizi, figurativi ed urbanistici dell'area, purché l'inclinazione degli spioventi di ogni singolo edificio mantenga un rapporto coerente sia con la tradizione costruttiva locale che con la prevalenza delle coperture a falde presenti nel contesto. A tal proposito si conferma pertanto la prescrizione imposta dalla CPC di realizzare delle coperture con una inclinazione non inferiore al 35%. In relazione invece alla possibilità di realizzare delle tettoie per la protezione delle autovetture di pertinenza di ogni singolo edificio, ritiene che non si possa escludere a priori tale eventualità, purché comunque inserita in maniera razionale, organica e studiata nella composizione architettonica e nel disegno complessivo di ogni singolo edificio della lottizzazione.

Per tutti questi motivi si ritiene che il ricorso possa essere accolto solo parzialmente, confermando la prescrizione n. 2 del provvedimento della CPC e rimandando al progetto definitivo di ogni singolo edificio le valutazioni sulle modalità di inserimento di eventuali tettoie pertinenti per la protezione delle autovetture di proprietà di ogni singola costruzione”.

Tutto ciò considerato, il Relatore, preso atto del pronunciamento del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, condivisi pienamente i contenuti delle valutazioni e delle argomentazioni in esso evidenziati, nel senso che effettivamente, a fronte di una situazione edilizia contestuale talmente variegata e disomogenea in cui risulta difficile individuare un orientamento ed una tipologia costruttiva prevalenti o preponderanti su tutte le altre, ma soprattutto vista la necessità di garantire una esposizione all'irraggiamento solare tale da consentire il miglior sfruttamento possibile dell'energia eliotermica e fotovoltaica come previsto dalle disposizioni normative vigenti, anche l'orientamento delle coperture previste dal progetto in esame non snatura le caratteristiche già polimorfe del contesto, purché l'inclinazione delle falde presenti una maggiore analogia con quelle

delle coperture a spioventi presenti nell'intorno edificato. Posto inoltre che anche per la realizzazione delle tettoie destinate al ricovero degli automezzi non si possa escludere a priori la possibilità di un loro inserimento organico all'interno della composizione architettonica di ogni singolo progetto - in quanto elementi abbastanza ricorrenti negli stilemi compositivi tradizionali della valle, ma soprattutto in quelli dell'edilizia più recente - ritiene pertanto che il ricorso possa essere parzialmente accolto, con le limitazioni meglio specificate nel pronunciamento del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Per tutte queste ragioni, facendo proprie le argomentazioni contenute nel parere espresso dalla Struttura provinciale competente in materia di tutela del paesaggio, propone alla Giunta provinciale di accogliere parzialmente il ricorso in esame, confermando l'esigenza di garantire maggiore omogeneità nell'inclinazione delle falde di copertura dei nuovi edifici rispetto a quelli presenti all'intorno (prescrizione n. 2 della CPC), rimandando al progetto definitivo di ogni singolo volume edilizio le valutazioni sulle modalità di inserimento di eventuali tettoie pertinenziali per la protezione delle autovetture di proprietà di ogni singola costruzione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il Piano urbanistico provinciale;
- visto il parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio prot. n. S013/241303320/2016/2.4 (7/16R), di data 4 agosto 2016;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

di accogliere parzialmente, per i motivi in premessa evidenziati, il ricorso dei Signori Toller Paolo di Fraveggio - Vallelaghi e Poli Sergio di Trento, avverso il provvedimento di autorizzazione paesaggistica con condizioni, espresso dalla Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità della Valle dei Laghi in data 3 febbraio 2016, relativamente al Piano di lottizzazione a scopi edificatori residenziali - Mantenimento orientamento e tipologia delle falde di copertura come da progetto, nonché realizzazione delle tettoie di copertura dei posti auto esterni - sulle pp. ff. 224/1 - 224/2 - 224/3 - 224/4 - 224/5 - 224/6 - 224/7 - 224/9 - 224/10 in C.C. Vezzano (Vallelaghi), con le seguenti modalità e prescrizioni:

- 1) il ricorso viene accolto per quanto riguarda l'annullamento della prescrizione della CPC inerente l'orientamento delle falde di copertura degli edifici (prescrizione n. 1);
- 2) si conferma invece la necessità - per motivi di tutela del paesaggio e di migliore integrazione figurativa delle nuove costruzioni nel contesto evidenziati nelle premesse - che le falde di copertura dei nuovi edifici presentino una inclinazione minima del 35% (conferma prescrizione n. 2 della CPC);
- 3) il ricorso viene altresì parzialmente accolto per quanto riguarda anche l'annullamento della prescrizione n. 3 della CPC riguardante la realizzazione delle tettoie di copertura dei posti auto esterni, purché esse rientrino in una composizione organica e studiata del disegno complessivo di ogni singolo edificio della lottizzazione, rimandando al progetto definitivo di ogni singolo edificio le valutazioni sulle modalità di un loro equilibrato e coerente inserimento.

Adunanza chiusa ad ore 10:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Non sono presenti allegati parte integrante

IL PRESIDENTE

Ugo Rossi

LA DIRIGENTE

Patrizia Gentile